PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

L'emploi continue de croître et soutient la demande d'habitations

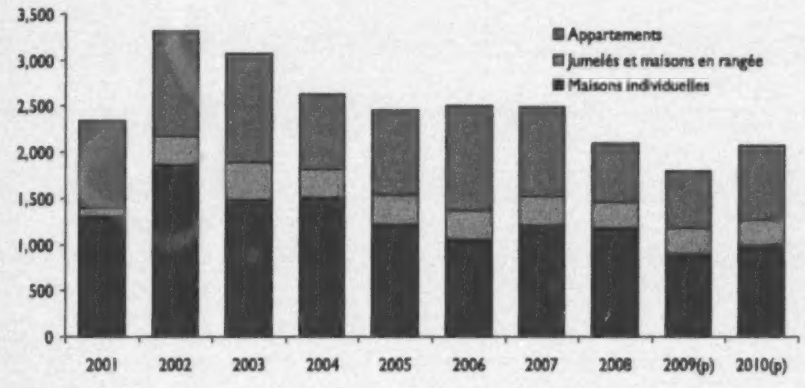
À l'échelle de la province, la main-d'œuvre et l'emploi devraient s'améliorer légèrement en 2010, tandis qu'à Halifax, leur progression devrait être plus marquée. L'économie de Halifax continuera de croître de façon constante, ce qui entraînera une amélioration du marché de l'habitation local.

L'économie de la ville de Halifax reste bénéficiaire de tendances migratoires favorables. Comme davantage de personnes sont venues s'installer à Halifax que n'ont décidé d'en déménager, la population active s'est accrue. Le nombre de demandeurs

Figure 1

La construction résidentielle rebondira en 2010

Nombre annuel de mises en chantier par type d'habitation, RMR de Halifax



Source : SCHL

Table des matières

1 L'emploi continue de croître et soutient la demande d'habitations

2 Taux hypothécaires

3 La construction résidentielle rebondira en 2010

4 Les ventes de logements existants augmenteront en 2010

5 Le taux d'inoccupation baissera en 2010

6 Resumé des prévisions

7 La SCHL : Au coeur de l'habitation

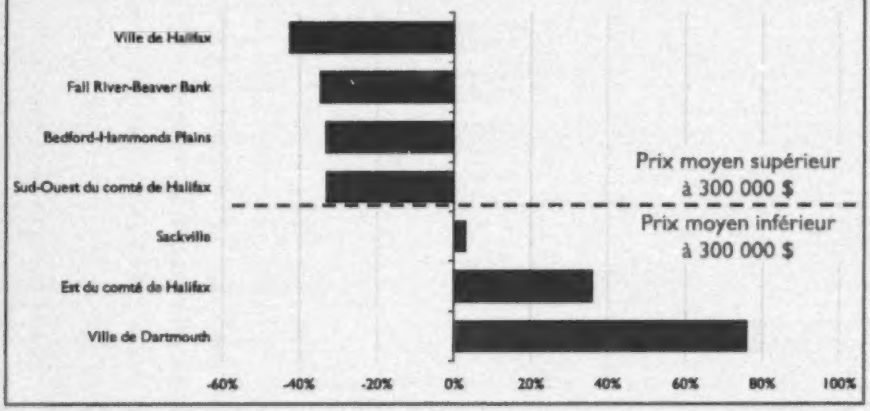
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Progression des ventes de logements individuels neufs, par sous-marché

Variation du cumul annuel au mois d'août, de 2008 à 2009, RMR de Halifax



Source : SCHL

d'emploi à Halifax, qui a augmenté presque chaque mois en 2009, a atteint l'été dernier un niveau sans précédent. Heureusement, la plupart de ces personnes ont trouvé du travail, ce qui a porté le niveau d'emploi dans la ville à un nouveau sommet. L'emploi a progressé de 3 à 4 % de 2008 à 2009. Il se peut que certains mois durant la période prévisionnelle, il redescende de ses niveaux records, mais dans l'ensemble, l'emploi devrait continuer de croître en 2010.

L'emploi est stimulé par l'industrie de la construction et par le secteur public, que plusieurs grands chantiers et d'importants contrats militaires sont venus renforcer. La majorité des emplois à Halifax sont dans le secteur des services, qui a affiché une croissance lente, mais régulière, d'environ 3 % depuis le début de 2009. L'inauguration de plusieurs magasins de détail, d'un genre nouveau ou branché, a alimenté cette croissance. Les secteurs aux prises avec des difficultés sont les finances, le commerce et les produits de base, qui se ressentent de la baisse de régime de l'activité mondiale et de la moindre demande d'exportations.

Les salaires devraient aussi maintenir leur tendance ascendante. En août 2009, la rémunération hebdomadaire moyenne, corrigée des variations saisonnières, s'est accrue de plus de 6 % par comparaison à la moyenne relevée en 2008. La rémunération moyenne dépasse désormais 39 000 $ par année, alors qu'elle se situait un peu en-dessous de 37 000 $, en 2008.

Les niveaux d'emploi et de rémunération exceptionnels appuieront le marché de l'habitation de Halifax d'ici la fin de 2009 et en 2010. Les flux migratoires soutenus vers la région et les taux d'intérêt proches de leurs plus bas niveaux de tous les temps contribueront aussi à une plus forte demande de logements dans la municipalité régionale de Halifax (MRH). À court terme, certains effets persistants du ralentissement économique contiendront la demande. À moyen terme, en 2010, on peut toutefois s'attendre à une reprise de la demande et de l'activité.

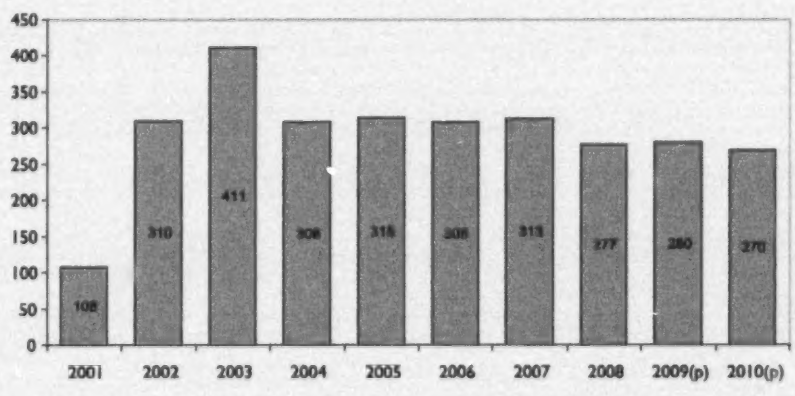
Taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu

Figure 3

Volumes annuels des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée

RMR de Halifax



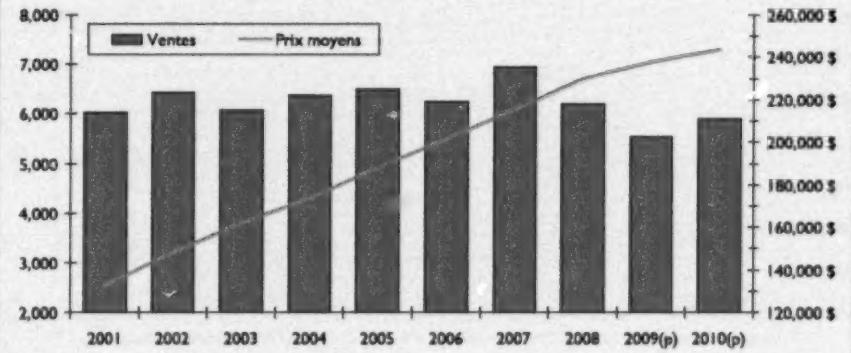
Source : SCHL

de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 4

Le rythme record des ventes MLS® s'essoufflera
Volumes annuels des ventes MLS® et prix moyens, région desservie par la chambre commerciale de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

La construction résidentielle rebondira en 2010

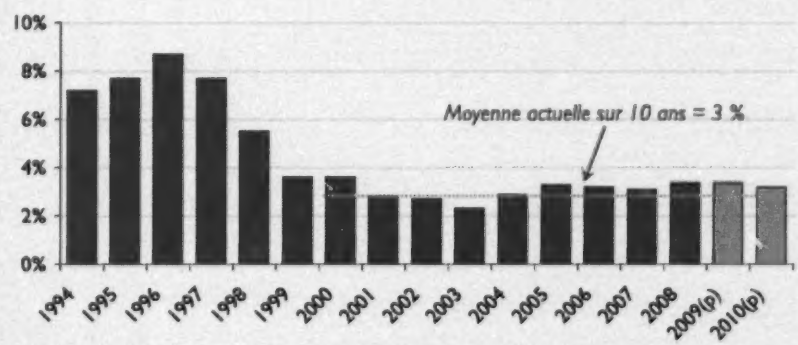
À Halifax, la construction résidentielle rebondira de 16 %, en 2010, lorsque la reprise économique commencera à s'installer. Cette recrudescence d'activité fera suite à un fléchissement de 16 %, en 2008, et à nouveau repli de 15 % prévu cette année. On peut s'attendre à ce que le volume des mises en chantier de logements individuels diminue de 24 %, en 2009, avant de remonter de 11 %, l'année prochaine. Dans le segment des logements collectifs, la production devrait baisser de 3 % cette année, puis rebondir de 20 %, en 2010.

Le rythme de la construction était particulièrement faible à Halifax en début d'année. Le nombre de mises en chantier y a reculé de non moins de 66 %, en mars, et de 54 %, en avril. Depuis, l'activité s'est stabilisée et a commencé à donner des signes d'amélioration. En août et en septembre, le niveau de production a nettement progressé par comparaison à la même période l'an dernier.

La plus forte baisse du nombre de mises en chantier au cours des deux premiers mois de l'année s'est manifestée du côté des logements individuels, dont la production a entre temps commencé à remonter. S'il est vrai que l'affaiblissement de la conjoncture a contribué au recul de la demande d'habitations, la tendance baissière touchant les maisons individuelles s'est amorcée avant le ralentissement économique actuel. La production de logements individuels était déjà en diminution constante depuis le boom de la construction en 2002. Les volumes de mises en chantier annuelles attendus pour 2009 et 2010, soit 900 et 1 000 unités, respectivement, sont plus bas qu'ils ne l'ont été depuis 1991; ils ne sont toutefois pas très inférieurs au dernier creux de 1 056 logements individuels commencés en 2006.

Figure 5

Taux d'inoccupation moyens des appartements locatifs, RMR de Halifax



Source : SCHL

Fait peu surprenant, dans le climat économique actuel, les préférences des consommateurs ont changé. En août, les mises en chantier dans les quatre sous-marchés où les habitations se vendent en moyenne à plus de 300 000 $ ont considérablement ralenti. Dans ces secteurs, la production a baissé de 36 %, tandis que les trois sous-marchés affichant des prix moyens inférieurs à 300 000 $ ont bénéficié d'une accélération de l'activité de plus de 50 %. On a de ce fait pu constater que le prix moyen d'une maison individuelle neuve avait cédé environ 2 % en août. La régression observée ne devrait pas se poursuivre à la même allure, mais la tendance générale favorisant des habitations moins coûteuses va vraisemblablement se maintenir. Un facteur qui alimente cette tendance est la popularité durable des jumelés et des maisons en rangée. Ce segment du marché a connu un repli bien moins marqué que celui des logements individuels, et sa reprise devrait s'avérer un peu plus vive.

Lorsque les signes d'expansion de l'économie mondiale se multiplieront et que la confiance regagnera le marché, la demande d'habitations s'intensifiera. Si l'on ajoute à cela le niveau d'emploi record, la forte progression des salaires et les bas taux d'intérêt, il ne fait aucun doute que le rythme de la construction va s'accélérer à Halifax.

La faiblesse de la construction résidentielle en 2008 était surtout causée par la morosité du segment des logements collectifs. Face à la conjoncture économique, les investisseurs avaient décidé de reporter leur participation à la production de grands ensembles. Le nombre des mises en chantier avait donc diminué de plus 28 % en 2008. Les conséquences de ces reports ont continué à se faire sentir en 2009 : pour preuve, le volume de production a fléchi de 22 % en août. Comme les constructeurs auront coulé les fondations de plusieurs ensembles d'appartements au troisième trimestre et que d'autres ensembles sont sur le point d'être commencés au quatrième, on peut s'attendre à ce que le déclin observé s'atténue pour se limiter à 3 % environ. Les investisseurs sont en effet de retour, si ce n'est que pour tâter le terrain : leur attitude, jusqu'ici attentiste, a été remplacée par la volonté d'agir, mais avec prudence.

À mesure que divers projets se concrétiseront en 2009 et 2010, la demande de main-d'œuvre s'accentuera. Un grand nombre de chantiers sont prévus pour la MRH, ce qui aiguisera la concurrence que se livrent les promoteurs et les constructeurs à la recherche des travailleurs nécessaires pour lancer leurs travaux.

Les ventes de logements existants augmenteront en 2010

Les reventes resteront lentes en 2009, avant de s'accélérer en 2010. Les ventes de logements comptabilisées au Multiple Listing Service® (MLS®) devraient régresser d'environ 11 %, en 2009, avant de progresser de plus de 6 %, en 2010. Le prix de revente moyen des habitations poursuivra son ascension : il atteindra environ 237 500 $ cette année, puis il passera à 243 500 $, l'année prochaine.

La faiblesse de l'économie à la fin de 2008 ainsi qu'en 2009 a limité les transactions portant sur des logements existants. Les ventes de logements par l'entremise du MLS® ont baissé de près de 11 %, en 2008. Leur déclin s'est poursuivi, bien qu'à un taux variable, au cours des huit premiers mois de 2009 : de janvier à août, il a atteint 13 %. Au quatrième trimestre de 2008 et au premier trimestre de 2009, le nombre de logements ayant changé de mains a reculé de plus de 26 % par comparaison aux mêmes périodes des années précédentes. Entre temps, le fléchissement de l'activité s'est nettement amoindri, tant et si bien que le taux de régression annuel n'était plus, en août, que de 13 %.

Les acquéreurs potentiels ont, par prudence, retardé leurs décisions d'acheter ou de déménager. Tout risque additionnel a ainsi été évité. On peut toutefois s'attendre à ce que les consommateurs commencent à profiter des conditions actuelles du marché, favorables aux acheteurs, ce qui devrait entraîner une légère remontée des reventes vers la fin de 2009 et en 2010.

Le nombre de logements mis en vente en août 2009 était à peine inférieur à celui relevé en 2008. Les inscriptions courantes étaient toutefois 5 % plus nombreuses que l'an dernier, signe que l'activité sur le marché est plus molle. Le niveau des nouvelles inscriptions devrait demeurer relativement inchangé, alors que les propriétaires continuent de sonder le marché pour trouver des acheteurs.

Le volume des reventes sera loin d'égaler le record de transactions établi en 2007, année où près de 7 000 logements ont changé de mains dans la MRH. Il ne devrait pas se vendre plus de 6 000 logements existants en 2009 ni en 2010. Le refroidissement de la demande freinera la progression des prix en comparaison de celle observée ces dernières années. De 1999 à 2008, le prix de revente moyen a réalisé des gains annuels de 7 %. Durant la période prévisionnelle, la

demande devrait demeurer assez faible, limitant ainsi la montée des prix à environ 3,3 %, en 2009, et 2,5 %, en 2010.

Différentes forces du marché ont récemment donné naissance à une conjoncture plus favorable aux acheteurs qu'aux vendeurs. Le marché favorise davantage les acheteurs quand les ventes sont en repli, les inscriptions se multiplient et la progression des prix ralentit. Plusieurs tendances économiques actuelles jouent aussi en faveur des acheteurs, à savoir les niveaux records ou quasi-records de l'emploi et des salaires, le solde migratoire toujours positif et les taux d'intérêt toujours très bas.

Le taux d'inoccupation baissera en 2010

En 2008 et en 2009, on a assisté à une montée du taux d'inoccupation en raison d'un accroissement de l'offre locative. Cette tendance devrait se poursuivre d'ici la fin de 2009, mais en 2010, elle devrait s'inverser. On peut s'attendre à ce que la proportion de logements vacants, soit 3,4 %, demeure inchangée à l'automne 2009, vu que les effets des facteurs jouant sur l'offre et sur la demande s'annuleront les uns les autres. En 2010, face à la diminution du nombre de nouveaux appartements mis en location, le taux d'inoccupation reculera, pour s'établir aux alentours de 3,2 %. Les loyers moyens poursuivront en principe leur progression, lente mais régulière, dont le taux devrait s'établir à environ 2 %, aussi bien cette année que l'année prochaine : un appartement de deux chambres se louera ainsi 850 $ par mois, en 2009, et 865 $, en 2010.

En 2007 et 2008, il s'est en moyenne construit 1 600 appartements dans la MRH. En 2008, cette vive cadence de production s'est traduite par un nombre record d'achèvements de ce type d'habitations, inégalé en plus de 15 ans. Le nombre d'unités achevées de janvier à août 2009 correspondait à celui enregistré en 2008 durant la même période. Ces volumes d'achèvements ont exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, à l'automne 2008 comme au printemps 2009. L'accroissement de l'offre maintiendra ces pressions, dont les effets sur la proportion d'appartements inoccupés seront toutefois annulés par le rythme soutenu de la demande : le taux d'inoccupation demeurera donc inchangé.

Durant les derniers mois de 2008 et la première moitié de 2009, la construction d'appartements s'est essoufflée. En août 2009, le nombre moyen d'unités de ce type commencées était tout juste supérieur à 1 000. Ce fléchissement de la production se ressentira sur l'offre de nouveaux appartements en 2010 et poussera le taux d'inoccupation quelque peu à la baisse.

Le récent gonflement de l'offre a été compensé par la demande locative toujours robuste. L'évolution depuis quelque temps positive du solde migratoire de la province, de même que la nouvelle réalité démographique se traduisant par un nombre accru de ménages de faible taille, continueront à jouer sur la demande de logements locatifs.

La faiblesse économique de 2009 s'est aussi ressentie sur la demande locative. Depuis quelques mois, les acquéreurs potentiels, qu'ils soient intéressés à acheter une habitation neuve ou un logement existant, ont plutôt eu tendance à reporter leur décision d'achat. L'immobilité de ceux qui sont présentement locataires limite le nombre de logements qui se libèrent et alimente donc la demande locative.

Par ailleurs, l'ascension des coûts liés à la propriété d'un logement neuf ou existant ajoute à l'attrait comparatif de la location. Ceci est d'autant plus vrai à Halifax du fait que la ville reste l'un des rares centres au pays où l'abordabilité des loyers s'améliore : les loyers moyens y ont progressé moins rapidement que les revenus moyens. Le marché locatif de Halifax continue donc d'offrir un très bon rapport qualité-prix aux locataires, ce qui garantit la stabilité présente et à venir de la demande locative dans la ville. Relativement abordable, ce marché livrera toujours une concurrence importante à ceux des copropriétés et des autres habitations axées sur les accédants à la propriété.

Malgré la progression constante des coûts liés à la main-d'œuvre, aux matériaux et à l'aménagement foncier, l'accroissement de l'offre se traduira par une concurrence plus âpre entre les propriétaires-bailleurs pour attirer des locataires. Les majorations de loyers se maintiendront donc aux alentours de 2 % au cours des deux prochaines années.

Resumé des prévisions RMR de Halifax Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6,239	6,945	6,205	5,550	-10.6	5,900	6.3
Inscriptions nouvelles MLS®	10,701	10,247	10,710	10,500	-2.0	10,800	2.9
Prix moyens MLS® ($)	201,830	215,668	229,916	237,500	3.3	243,500	2.5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,056	1,207	1,180	900	-23.7	1,000	11.1
Logements collectifs	1,455	1,282	916	890	-2.8	1,070	20.2
Jumelés	154	166	108	100	-7.4	100	0.0
Maisons en rangée	154	147	169	180	6.5	170	-5.6
Appartements	1,147	969	639	610	-4.5	800	31.1
Tous types de logement confondus	2,511	2,489	2,096	1,790	-14.6	2,070	15.6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	292,665	332,821	329,765	335,000	1.6	342,500	2.2
Prix médian ($)							
Logements individuels	267,000	305,000	299,900	300,000	0.0	310,000	3.3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4.3	5.8	7.9	1.8	-	1.6	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.2	3.1	3.4	3.4	0.0	3.2	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	799	815	833	850	-	865	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-2.67	3.83	-0.20
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-1.51	5.75	0.20
Nombre annuel d'emplois	204,800	208,400	209,400	215,000	2.7	217,500	1.2
Croissance de l'emploi (%)	1.1	1.8	0.5	2.7	2.2	1.2	-1.5
Taux de chômage (%)	5.1	5.3	5.2	5.9	-	5.7	-
Migration nette [1]	2,295	4,999	1,800	1,800	0.0	2,200	22.2

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2008 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

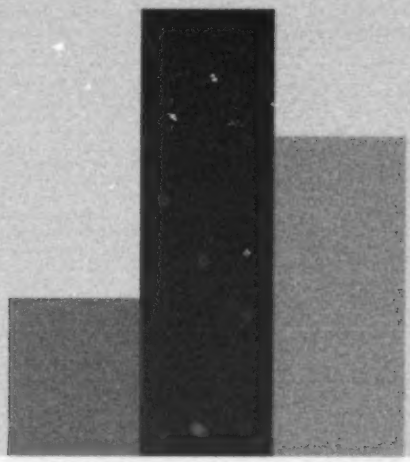
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64269_2009_B02